

# WAT WIL AEDES ANDERS AAN DE WONINGWET?

**De Woningwet uit 2015 bepaalt waar woningcorporaties zich wel en niet mee bezig mogen houden. De overheid evalueert nu de wet. Aedes vindt dat de wet woningcorporaties op een aantal punten belemmert en onnodig inperkt. Daardoor kunnen zij minder woningen bouwen, verhuren, beheren en verduurzamen dan nodig is. Wat wil Aedes anders?**

## 1. GEEF GEMEENTEN MEER MOGELIJKHEDEN VOOR LOKAAL WOONBELEID

Er is niet één woningmarkt in Nederland. De ene plek vraagt om andere oplossingen dan de andere. Daarom maken overal in het land gemeenten en huurdersorganisaties afspraken met woningcorporaties. Maar de Woningwet biedt te weinig ruimte voor maatwerk. Zo bepaalt één inkomensgrens voor heel Nederland wie aanspraak maakt op een sociale huurwoning. Eén huurgrens bepaalt tot welke huurhoogte corporaties woningen mogen aanbieden. Maar de huizenprijzen liggen in Amsterdam veel hoger dan rond Roermond. Geef woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties daarom meer ruimte om samen lokaal keuzes te maken. Verander bijvoorbeeld de landelijke inkomensgrens in een landelijk vastgestelde bandbreedte. En neem een experimenteerartikel op in de Woningwet voor uitzonderlijke situaties.

## 2. ZORG VOOR EERLIJKERE INKOMENSGRENZEN BIJ TOEWIJZING

Laat de inkomensgrens bij toewijzing niet alleen beter aansluiten bij de lokale woningmarkt, maar ook bij de grootte van een huishouden. Een eenpersoonshuishouden kan bij hetzelfde inkomen immers meer besteden aan woonlasten dan een gezin met twee ouders en drie kinderen. De huidige inkomensgrens is voor meerpersoonshuishoudens te laag. Maak daarom bij het vaststellen van een landelijke bandbreedte onderscheid tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Deze wetswijziging is, anders dan vaak wordt gedacht, mogelijk binnen de Europese regels.

## 3. LAAT LOKAAL BEPALEN OF BOUWEN VAN MIDDELDURE HUURWONINGEN KERNTAAK IS

Het is onder de huidige Woningwet erg ingewikkeld voor woningcorporaties om middeldure huurwoningen (met een maandhuur tussen 700 en 1.000 euro) te bouwen. In gespannen woningmarkten is daar grote behoefte aan, maar marktpartijen bouwen die lang niet overal. In dat geval moet de gemeente eerst een ingewikkelde markttoets doen. De Tweede Kamer heeft de minister inmiddels gevraagd om vrijstelling van die markttoets. Beter zou zijn als woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen bepalen dat middenhuur lokaal tot de kerntaken van corporaties behoort (in jargon: DAEB-activiteiten).

## 4. GEEF WONINGCORPORATIES WEER VERTROUWEN

Het toezicht op woningcorporaties is nu erg streng. Veel werkzaamheden die intern (bijvoorbeeld door de raad van commissarissen) al gecontroleerd zijn, worden nogmaals door de landelijke toezichthouder (de Autoriteit woningcorporaties) gecontroleerd. Het is tijd om het toezicht weer meer te baseren op vertrouwen. Dat kan door het toezicht meer thematisch en risico-gericht in te richten. De Autoriteit woningcorporaties richt zich dan bijvoorbeeld in een bepaald jaar op leefbaarheidsactiviteiten omdat zij daar risico's ziet, in plaats van elk jaar alle onderwerpen 'af te vinken'. Daardoor wordt het toezicht beter en voorkomen we dubbel werk.

## 5. VERMINDER DE ADMINISTRatieve VERPLICHTINGEN

Net als in veel andere sectoren zorgt de gedetailleerde regelgeving in de Woningwet voor extra kosten en administratie. Aedes ziet allerlei mogelijkheden tot versimpeling.

## 6. DUIDELIJKE REGELS VOOR EEN CORPORATIE IN FINANCIËLE PROBLEMEN

De Woningwet is niet duidelijk over de regels die gelden als een woningcorporatie in financiële nood is en geholpen moet worden. In zo'n geval moeten de volkshuisvestelijke taken van de corporatie beschermd worden (huurders mogen niet de dupe worden) en moet de corporatie weer financieel gezond worden. Dat kan langs verschillende wegen: zogeheten sanering of borging of een combinatie daarvan. Woningcorporaties betalen in dit garantiesysteem de rekening. Het is nu niet duidelijk wanneer voor welke oplossing gekozen moet worden en hoe die zich tot elkaar verhouden. Die regels moeten duidelijker. Daarnaast vindt Aedes dat woningcorporaties een formele stem in het proces moet hebben.

## 7. MAAK TEMPO

We horen te vaak van de overheid: de Woningwet is hier inderdaad een knelpunt, maar we gaan het eerst verder onderzoeken. Vervolgens blijft het stil. Maak na de evaluatie tempo met de aanpassingen.

### WAAROM WILLEN WE DEZE AANPASSINGEN?

Woningcorporaties zijn er om ervoor te zorgen dat iedereen in Nederland goed kan wonen. Ook de mensen die, vanwege hun lage inkomen, gezondheidsproblemen of andere redenen, niet op de vrije markt kunnen huren of kopen. Woningcorporaties bouwen, verhuren en beheren sociale huurwoningen. Er liggen grote maatschappelijke opgaven waaraan woningcorporaties de komende jaren willen bijdragen. Eén: de betaalbaarheid van woningen. Twee: voldoende nieuwe woningen. Drie: de verduurzaming van woningen. Vier: de leefbaarheid van de wijken en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Aedes streeft naar betere wet- en regelgeving, zodat corporaties en hun partners beter aan deze doelen kunnen werken. De Woningwet perkt woningcorporaties nu onnodig in. Wij willen dat de wet doet waarvoor die bedoeld is: zorgen dat mensen overal in Nederland goed kunnen wonen.

In het dossier [Woningwet op Aedes.nl](#) vindt u uitleg over de Woningwet, de wetteksten, evaluatierapporten en nieuws over de voortgang van de evaluatie.

Direct naar:

- [Evaluatierapport van de commissie-Van Bochove \(2018\)](#), die op verzoek van Aedes een evaluatie uitvoerde.
- [De voorstellen die de overheid na haar evaluatie deed om de Woningwet aan te passen.](#)

Kijk voor meer informatie op [www.aedes.nl/woningwet](http://www.aedes.nl/woningwet).

©2019, Den Haag

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**

